

חגי ח. שבתאי, עו"ד
אריה שפירא, עו"ד
גלי פלד-שבתאי, עו"ד
אלון וילנר, עו"ד ומגשר
אופיר לוי, עו"ד, מגשר ונוטריון*
שרית ויור, עו"ד
יוליה פק חלמיש, עו"ד**
ענת סער, עו"ד*
הלל ארצי, עו"ד ומגשר***
אסנת קולודני-חיים, עו"ד*
קרן נדולני, עו"ד*
ענבל זוסמן, עו"ד*
לירז גונן-אללוף, עו"ד

* מוסמך (LLM.) משפטים
** חברת לשכת עוה"ד ניו יורק
*** מוסמך (MSc.) במדעי הטבע

09 יוני 2011

חוזר משרד 11/11 : חוק מיסוי מקרקעין (הגדלת היצע של דירות מגורים – הוראת שעה), תשע"א – 2011

ביום 24.2.2011 פורסם חוק מיסוי מקרקעין (הגדלת היצע של דירות מגורים- הוראת שעה), תשע"א – 2011 (להלן- "חוק הוראת השעה"), אותו יזמה הממשלה. מטרת החוק הינה להגדיל את היצע הדירות בטווח המיידית ובמקביל למנוע את ניתובן לשוק הדירות המיועדות להשקעה, ולהקל על מי שמעוניינים לרכוש את דירתם הראשונה.

החוק קובע מס' הוראות חשובות בנוגע למיסוי דירות מגורים, המשנות באופן מהותי את הדין החל בעניין מיסוי דירות מגורים לגבי התקופות הקבועות בחוק. להלן עיקריו:

1. במכירת זכות במקרקעין שהם בניין או חלק ממנו שהוא דירת מגורים במהלך התקופה שמיום 21 בפברואר 2011 עד יום 31.12.2012 ישולם מס רכישה בשיעור משווי הזכות הנמכרת כקבוע להלן:

1.1. כאשר מדובר ברכישת דירה שאיננה דירה יחידה:

1.1.1. על חלק השווי שעד מליון ₪- 5%.

חגי שבתאי, שפירא משרד עורכי-דין
Hagay Shabtay, Shapiro Law Offices

1.1.2. על חלק השווי העולה על מליון ₪ ועד שלושה מליון ₪ - 6%.

1.1.3. על חלק השווי העולה על שלושה מליון ₪ - 7%.

1.2. כאשר מדובר ברכישת דירה יחידה:

1.2.1. על חלק השווי שעד 1,350,000 ₪ - לא ישולם מס.

1.2.2. על חלק השווי שעולה על 1,350,000 ועד 1,601,2010 - 3.5%.

1.2.3. על חלק השווי העולה על 1,601,210 ₪ - 5%.

1.3. כמו כן, נוספו פטורים נוספים ממס שבח, בנוסף לרשימת הפטורים המפורטת בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג - 1963 לתקופה שמתחילת 2011 ועד סוף שנת 2012 למי שמוכר את הזכויות במקרקעין שיש לו בדירת מגורים מזכה ללא קשר לפטורים שקיבל בעבר, כאשר אחת ההוראות החשובות אשר קובע חוק הוראת השעה הינה ההוראה לפיה לא יראו במכירה שלגביה ניתן פטור ממס, מלא או חלקי, בהתאם להוראות חוק הוראת השעה, כמכירה בפטור ממס, לעניין סעיף 49 ב (1) לחוק מיסוי מקרקעין הקובע כי ניתן לקבל פטור ממס שבח אחת לארבע שנים.

2. להלן הפטורים הנוספים:

2.1. היה שווי המכירה עד לסכום של 2,200,000 שקלים חדשים (בסעיף זה - סכום התקרה) - תהיה המכירה פטורה ממס;

2.2. עלה שווי המכירה על סכום התקרה - יחויב המוכר במס בסכום המתקבל מהכפלת סכום המס שהיה עליו לשלם במכירת הדירה, אלמלא חלו לגביו הוראות סעיף זה, בהפרש בין שווי המכירה לבין סכום התקרה, כשהוא מחולק בשווי המכירה;

2.3. במכירת דירת מגורים מזכה שלדעת המנהל, התמורה המשתלמת בעדה הושפעה מזכויות לבנייה נוספת - יהיה שווי המכירה, לעניין פסקאות 2.1 ו-2.2 הסכום שיש לצפות לו ממכירתה של הדירה ממוכר מרצון לקונה מרצון בלא הזכויות לבנייה הנוספת כאמור (בפסקה זו - סכום שווי הדירה); היה סכום שווי הדירה נמוך מהסכום לפי סעיף 49(א)(2) לחוק מיסוי מקרקעין, יהיה המוכר זכאי לפטור נוסף בשל הזכויות לבנייה

חגי שבתאי, שפירא משרד עורכי-דין
Hagay Shabtay, Shapiro Law Offices

נוספת כאמור לפי הוראות אותו סעיף; הוראות סעיף 49(א)(4), (א1) ו-(ב) לחוק מיסוי מקרקעין יחולו, בשינויים המחויבים, לעניין מכירה שחלות לגביה הוראות פסקה זו;

2.4. במכירת חלק מדירת מגורים מזכה – יקראו את סכום התקרה באופן יחסי, בהתאם לחלקו של המוכר בדירת המגורים המזכה.

2.5. ויוער- דירת מגורים מזכה הינה דירה ששימשה בעיקרה למגורים לפחות באחת משתי התקופות שלהלן: 1. ארבע חמישיות מהתקופה שבשלה מחושב השבח; 2. ארבע השנים שקדמו למכירתה (כאשר תקופה בה לא נעשה בדירה שימוש כלשהו או תקופה שבה שימשה הדירה לפעילות חינוך, לרבות פעוטון או דת נחשבת כתקופה ששימשה למגורים).

3. ההוראות המפורטות בסעיפים 2.1-2.4 לא יחולו בהתקיים אחד מאלה:

3.1.1. המוכר קיבל את דירת המגורים בלא תמורה בתקופה שמיום 1 בנובמבר 2010 עד יום 31 בדצמבר 2012;

3.1.2. מכירת דירת המגורים המזכה היא מכירה לקרוב; בסעיף קטן זה, "קרוב" – כהגדרתו בסעיף 1 לחוק מיסוי מקרקעין, ואולם המונח "שליטה" בהגדרה האמורה יהיה כאמור בסעיף 19(4)(ב)(3) לחוק האמור.

3.1.3. פטור ממס, מלא או חלקי, לפי הוראות 2.1-2.4 לא יינתן למוכר אחד יותר מפעמיים.

4. חוק הוראת השעה קובע גם הפחתת שיעור מס שבח לגבי מכירת זכויות בקרקע (לא באיגוד), המיועדת לבניית דירות מגורים (לפחות שמונה יחידות דיור) לתקופה המתחילה ביום 15.11.2010 למוכר יחיד (גם חברה משפחתית) הממלא אחר התנאים הקבועים בחוק הוראת השעה.